

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buitengebied, Slootsdijk 12A Ruurlo (2017)

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Van agrarisch bedrijfswoning naar plattelandswoning

Identificatienummer www.ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1859.OVBGB20170013-0100



Borculo, 5 oktober 2017

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Team Dienstverlening Omgeving B

Dhr. G.W. Janssen

0545-250307

Aanleiding omgevingsvergunning

De voormalige bedrijfswoning aan de Slootsdijk 12A staat momenteel te koop. Hiervoor moet de functie agrarische bedrijfswoning veranderd worden in wonen. Het is namelijk feitelijk geen bedrijfswoning meer, aangezien de bedrijfsbebouwing in het verleden al verkocht is. Aanvrager is eigenaar van perceel Slootsdijk 12A. De functie omzetting naar plattelandswoning voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied Ruurlo 1995.

Het plan past binnen het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016. Wij willen dit verzoek daarom inwilligen. Dat kan alleen met een grote buitenplanse afwijking.

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie V, nummers 74, 422. Dit perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", (Ruurlo) vastgesteld op 25 april 1996, goedgekeurd op 10 december 1996 en onherroepelijk geworden op 30 maart 1999. Aan het perceel Slootsdijk 12A is geen goedkeuring onthouden.

Het perceel Slootsdijk 12A is in dit bestemmingsplan bestemd als "Agrarisch gebied met een agrarisch bouwperceel van maximaal ¼ ha." (artikel 6). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarbij is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 700m³. Daar het hier feitelijk een burgerwoning betreft is dit in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Ruurlo 1995".

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo) trad weer in werking nadat op 27 augustus 2014 het opvolgende bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 geheel door de Raad van State was vernietigd.



Afbeelding 1: bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo)

Juridische aspecten

Het verzoek van 23 mei 2017 betreft het veranderen van de functie agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning in de vorm van een zgn. plattelandswoning. In de omgevingsvergunning wordt bepaald, dat de bestaande woning blijft zoals nu en dat er geen uitbreiding of verbouwing plaats gaat vinden. Er ontstaat geen tweede woning.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo). Als een plan in strijd is met het bestemmingsplan moet de aanvraag worden beschouwd als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in

strijd met de regels ruimtelijke ordening” (bestemmingsplan) en geldt dan ook meteen als verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3 Wabo). Dit document bevat die ruimtelijke onderbouwing. Medewerking aan de voorliggende aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening vooral gelet op de kleinschaligheid hiervan. De gemeente verwerkt die omgevingsvergunning bij de eerst mogelijke herziening in het bestemmingsplan.

Nu het plan past binnen voornoemde beleidsmarges en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening willen wij hieraan, mede gelet op het voortraject medewerking verlenen. Daarvoor is echter een grote buitenplanse afwijking nodig op grond van artikel 2.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gemeenteraad heeft op 14 september 2010 ‘categorieën gevallen’ aangewezen waarin burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toestaan. In die ‘gevallen’ is geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ van de raad vereist. Het plan van aanvrager valt onder punt 12 (Dienst- of burgerwoning) van die lijst. Voor het veranderen van de functie is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie V, nummers 74, 422. De functie van de bestaande bedrijfswoning verandert naar plattelandswoning. Voor die uitbreiding wordt een omgevingsvergunning gevraagd. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (niet op schaal)

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening:

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Deze beleidsstukken vormen de opvolger van het Streekplan 2005. Omgevingsvisie en verordening bepalen, dat zoveel mogelijk gebruik moet worden gemaakt van de bestaande voorraad (ook bij functieverandering en vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen). Nieuw rood moet worden voorkomen. In dit plan wordt de woninginhoud iets uitgebreid. De bestaande functie "Wonen" blijft gelijk evenals het aantal woningen. De ladder van duurzame verstedelijking is hier niet relevant. De voorliggende aanvraag past binnen Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Regionaal beleid

Er is geen sprake van toevoeging van een woning, dit betekent dat dit plan binnen het provinciale en regionale woonprogramma past.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Het plan is niet in strijd met deze visie

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

Het perceel Slootsdijk 12-12a in Ruurlo heeft volgens het sinds 1996 geldende bestemmingsplan twee bestemmingen. Het perceel Slootsdijk 12 heeft een woonbestemming. Het perceel Slootsdijk 12a heeft een agrarische bestemming. De eigenaar van Slootsdijk 12a heeft zijn stallen in 2003 verkocht aan een andere buurman die er nog agrarische bedrijfsactiviteiten uitoefent. Hij wil de 'bedrijfswoning' nu verkopen en de bestemming daarvan dus omzetten in een woonbestemming (anders is het voor kandidaat-kopers vrijwel onmogelijk om externe financiering te verkrijgen).

1. Is het vanuit de milieuregelgeving mogelijk om de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning Slootsdijk 12a om te zetten in een woonbestemming terwijl de agrarische bedrijfsactiviteiten op het in 2003 verkochte deel van het perceel/bouwvlak worden voortgezet?
2. Als daarvoor milieuhygiënische belemmeringen bestaan, zou je dan iets kunnen met het fenomeen 'plattelandswoning'?

Beoordelingskader

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld betrekking op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

In de omgeving van de woning Slootsdijk 12a bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven.

Adres	SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Morsdijk 6	47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1
Slootsdijk 12a	0143	Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	3.1
Slootsdijk 21	016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	3.1

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven, met uitzondering van het direct naastgelegen bedrijf Slootsdijk 12a. Deze veehouderij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn minimumafstanden opgenomen voor paardenhouderijen. De afstand voor het aspect geur uit bovenstaande tabel is dan niet van toepassing. De wettelijke afstanden gaan voor de richtafstanden.

Voor de veehouderij Slootsdijk 12 is op 30 september 2003 een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer verleend voor een paardenhouderij met rijhal en opslagruimte voor landbouwproducten. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	overige huisvestingssystemen	K 1.100	24	niet vastgesteld	0,0
Totaal						0,0

Vanuit het Activiteitenbesluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Die afstand geldt zowel vanuit dierenverblijven als vanuit voer- en mestopslagen. Ten opzichte van de woning wordt bij lange na niet voldaan aan die minimumafstand. De afstand vanuit de rijhal bedraagt circa 4,5 meter, de afstand vanuit de stal circa 12 meter en de afstand vanuit de vaste mestopslag circa 39 meter.

Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen gaat het erom voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

Is ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?
Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Die vragen kunnen in dit geval niet positief worden beantwoord. Binnen de minimumafstand van 50 meter kan niet worden gesproken van een goed woon- en

leefklimaat. Bovendien wordt door een woonbestemming binnen die minimumafstand de paardenhouderij onevenredig in zijn belangen geschaad. De planologische situatie van de woning is namelijk bepalend voor het beschermingsniveau. Volgens de huidige bestemming is sprake van een agrarische bedrijfswoning die behoort bij het agrarisch bedrijf Slootsdijk 12a. Deze woning geniet geen bescherming tegen geurhinder (of andere vormen van milieuhinder) ten opzichte van het eigen bedrijf. Bewoning door derden is dan echter in strijd met het bestemmingplan.

Na omzetting naar de bestemming wonen wordt deze woning voor het bedrijf Slootsdijk 12a aangemerkt als een woning van derden. Die woning vormt dan een belemmering voor dit bedrijf, niet alleen voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden, maar mogelijk ook voor wat betreft de huidige bedrijfsvoering (bijvoorbeeld vanwege het op die woning moeten voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit). Een woning van derden met de bestemming wonen op zo korte afstand van een paardenhouderij is daarom milieuhygiënisch onwenselijk en juridisch niet toelaatbaar.

De eerste vraag van de gemeente Berkelland ("Is het vanuit de milieuregelgeving mogelijk om de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning Slootsdijk 12a om te zetten in een woonbestemming terwijl de agrarische bedrijfsactiviteiten op het in 2003 verkochte deel van het perceel/bouwvlak worden voortgezet?") moet daarom vanwege het aspect geur veehouderij ontkennend worden beantwoord.

Daarnaast kan ook het aspect geluid een reden zijn om medewerking aan de beoogde ontwikkeling te weigeren. Aan de voor geluid geldende richtafstand van 30 meter wordt eveneens niet voldaan, zodat hier op zijn minst meer gedetailleerd onderzoek naar nodig is. Zie verder het ODA-advies over dit onderwerp.

De tweede vraag van de gemeente Berkelland ("Als daarvoor milieuhygiënische belemmeringen bestaan, zou je dan iets kunnen met het fenomeen 'plattelandswoning'?") kan wel positief worden beantwoord. Daarvoor is het volgens de Wet plattelandswoningen nodig dat de woning Slootsdijk 12a binnen hetzelfde agrarisch bouwvlak als de paardenhouderij Slootsdijk 12a blijft liggen. Ten opzichte van omliggende bedrijven geldt dat wordt voldaan aan de in acht te nemen afstanden. De afstanden voor de aspecten geur en geluid zijn daarbij maatgevend. Voor beide aspecten geldt ten opzichte van omliggende bedrijven een minimumafstand van 50 meter. Aan die minimumafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten opzichte van het voorheen eigen bedrijf Slootsdijk 12a geldt dat voor de woning Slootsdijk 12a op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wel een beoordeling voor het aspect luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd. De parameter fijn stof is hierbij het meest van belang. Fijn stof is in deze situatie echter geen probleem. Ter plaatse van de locatie Slootsdijk 12a is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Voor paarden zijn geen emissiefactoren voor fijn stof voorhanden. Paarden hebben daarom formeel geen emissie aan fijn stof. Hiermee is direct duidelijk dat het aspect luchtkwaliteit de omzetting naar plattelandswoning niet in de weg staat.

Conclusie / advies

De woning Slootsdijk 12a bevindt zich buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt daarom op voorhand niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zelf is hierbij niet in het geding.

Wel bevindt de woning zich binnen de richtafstand en de voor het aspect geur aan te houden minimumafstand van 50 meter ten opzichte van de binnen hetzelfde agrarisch bouwvlak gelegen paardenhouderij Slootsdijk 12a. Bij omzetting naar de bestemming wonen ontstaat daardoor een onwenselijke en niet toelaatbare situatie. De figuur van de plattelandswoning biedt wel de mogelijkheid om deze woning een passende bestemming te geven. Daarmee kan de woning legaal door derden worden bewoond, terwijl het bedrijf daardoor niet wordt belemmerd.

Externe veiligheid

Niet van toepassing. Er is geen sprake van activiteiten uit Activiteitenbesluit, Vuurwerkbesluit of Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Geluid, verkeerslawaaai

De Slootsdijk is een landweg in het buitengebied. Op grond hiervan is het verkeer voornamelijk beperkt tot bestemmingsverkeer. De hoeveelheid verkeerslawaaai neemt door dit plan niet toe. Er was en blijft sprake van 1 woning.

Lichtvervuiling

Niet van toepassing. De bestaande openbare verlichting blijft gehandhaafd.

Luchtkwaliteit

Niet van toepassing. De activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen.

Bodem en archeologie

Bodemaspecten

Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is geen bodemonderzoek nodig.

Archeologieaspecten

Niet van toepassing. Het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, waarbij verder geen bodemingrepen worden verricht. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. Er was en blijft 1 woning.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het projectgebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?	Nee Nee

	3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Ecologische aspecten

Flora en Fauna

Niet van toepassing. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De activiteit geeft geen reden aan te nemen, dat ecologische belangen worden geschaad.

Verkeer

De bestaande verkeerssituatie wordt door het bouwplan niet gewijzigd.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager. De gemeente Berkelland loopt geen risico. Met aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan lag van 12 juli tot en met 25 juli 2017 twee weken ter inzage overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 11 juli 2017. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Een plan wordt voor zover noodzakelijk toegestuurd aan de betreffende instanties. Hun opmerkingen worden verwerkt. Er is geen sprake van een provinciaal belang. Daarom is het verzoek niet aan de provincie gestuurd.

Ontwerp

Het ontwerpplan lag 6 weken ter inzage van 23 augustus 2017 tot en met 3 oktober 2017 in de Publiekswinkel. Dit is bekend gemaakt op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van 22 augustus 2017. Gedurende die termijn kon iedereen zienswijzen indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is geen beletsel tegen verlening van de omgevingsvergunning.

De vergunning wordt gepubliceerd in “Berkelbericht” en Staatscourant op 9 oktober 2017. De vergunning wordt tevens geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is **NL.IMRO.OVBGB20170013-0100**.